

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

FINALIDADE: Fins de Fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e Fins patrimoniais.

PROPRIEDADE: Santana Parque Shopping / Shopping Center
localizado na Rua Conselheiro Moreira De Barros, 2780, Santana -
São Paulo/SP

DATA: 31 de dezembro de 2022

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11ª conj. 112.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Santana Parque Shopping, shopping center situado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana-São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda do imóvel em referência, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 97 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o Hedge Investments, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Santana Parque Shopping, Shopping Center localizado na Rua Conselheiro Moreira De Barros, 2780, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Santana Parque Shopping Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 390.504.200,00 (Trezentos e Noventa Milhões e Quinhentos e Quatro Mil e Duzentos Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 14.699,70

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor esta sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr. Marcos Pimenta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11ª Conj. 112.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Janaina Rocha
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS		
Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center	
Nome da propriedade:	Santana Parque Shopping	
Endereço:	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo/SP	
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária	
Data da avaliação:	15 de dezembro de 2022	
Data da inspeção:	17 de outubro de 2022	
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda	
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e Fins patrimoniais.	
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900498f	
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
TERRENO		
Testada:	392,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%	
Formato:	Irregular	
Área Total:	30.140,00 m²	(conforme Informado pelo cliente)
BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS		
Área Construída Total:	69.267,00 m²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	26.565,45 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1200 vagas no total, segregadas em 1200 vagas de carros	
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	10 anos	
Vida Remanescente:	40 anos	
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	A rua Conselheiro Moreira de Barros, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 01 faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.	
	O shopping está localizado na rua Conselheiro Moreira de Barros, que faz ligação com a Avenida Engenheiro Caetano Álvares e com a Rua Voluntários da Pátria, que leva até a Marginal Tietê.	
	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo e médio.	
Vizinhança:	Podemos destacar que a Rua Conselheiro Moreira de Barros é uma importante via na região caracterizada pela presença de imóveis comerciais e faz a ligação com a Avenida Direitos Humanos, conectando a região à outras importantes vias da região.	
	A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.	
Transporte:	O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 19,1 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 28,3 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 35 minutos e 42 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO

Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 071.368.1834-6,
Outros:	Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, historico de inadimplência, historico de vacância, relatorio gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatorio do aluguel minimo e percentual, relatorio de vendas anuais e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - -

ZONEAMENTO

ZC - Zona de Centralidade

Taxa de Ocupação:	0,70%
Coefficiente de aproveitamento	Máximo: 2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localização em região urbana adensada.
- Região conta com diversas edificações residenciais horizontais (unifamiliares) e verticais (multifamiliares), além de edificações comerciais destinadas a varejo e serviços de âmbito local.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Acesso distante da Marginal Tietê.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 22.011.983,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 2.218.435,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 700.000,00 no 1º ano -R\$ 600.000,00 no 2º ano -R\$ 400.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 1.800.000,00 no 1º ano R\$ 2.000.000,00 no 2º ano R\$ 2.200.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 4.750.000,00 no 1º ano R\$ 5.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 50.000,00 no 1º ano R\$ 100.000,00 no 2º ano R\$ 200.000,00 no 3º ano R\$ 250.000,00 do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Estacionamento	R\$ 9.400.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Outras Receitas	R\$ 100.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 39.763.898,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	13,00% no 1º ano 11,00% no 2º ano 9,00% no 3º ano 8,00% no 4º ano 7,00% no 5º ano 6,00% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, megalojas, cinema e lazer.
Inadimplência Irrecuperável	3,00% no 1º ano 7,00% no 2º ano 5,00% no 3º ano 4,00% no 4º ano 3,00% no 5º ano 2,0% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, megalojas, cinema e lazer.
Receita Bruta Efetiva	R\$ 36.582.086,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Custos Condominiais	-R\$ 2.901.500,00 no 1º ano -R\$ 2.231.900,00 no 2º ano -R\$ 2.008.700,00 no 3º ano -R\$ 1.785.500,00 no 4º ano -R\$ 1.562.300,00 no 5º ano -R\$ 183.400,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R\$ 675.000,00 no 1º ano -R\$ 350.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Despesa Estacionamento	-R\$ 1.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 1.400.000,00 no 1º ano -R\$ 1.200.000,00 no 2º ano -R\$ 1.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 8.469.867,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 28.112.219,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre o resultado líquido a partir de janeiro de 2024
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 750.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 3.671.047,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 24.441.172,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	10,00% ao ano	
Taxa de Capitalização:	8,75% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	R\$ 390.504.200,00 Trezentos e Noventa Milhões Quinhentos e Quatro Mil e Duzentos Reais	Valor Unitário: R\$ 14.699,70 / m²
------------------------------------	--	---

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



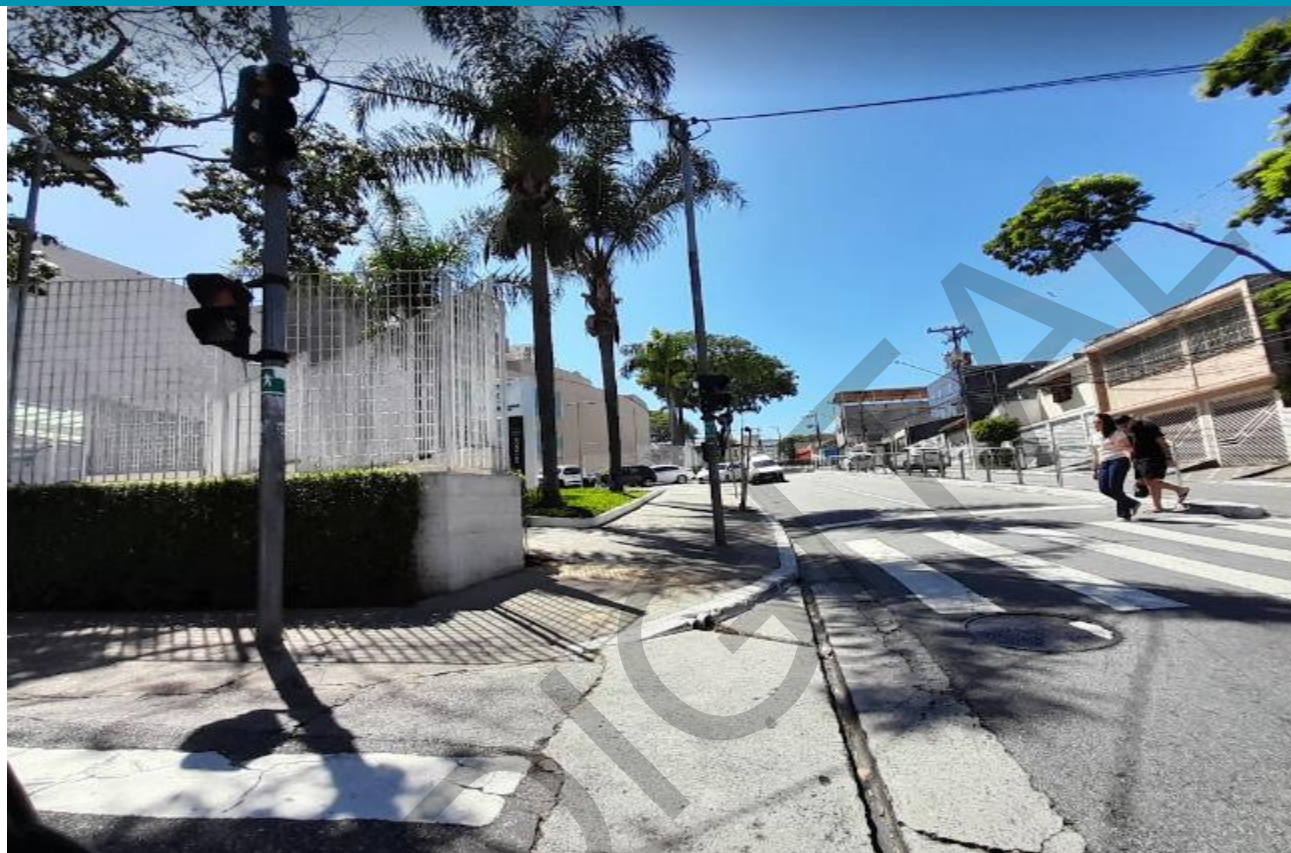
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS VIAS DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS VIAS DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



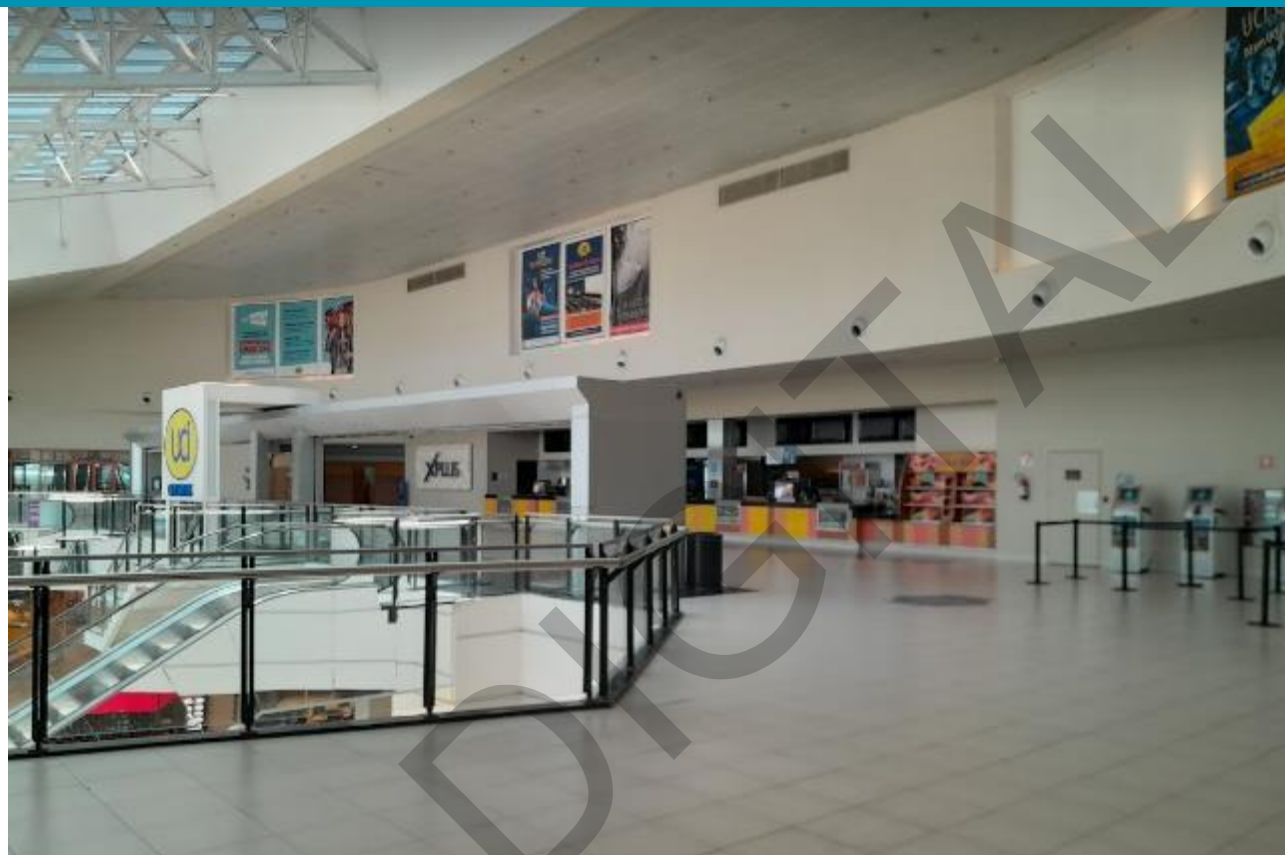
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA DE LAZER



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



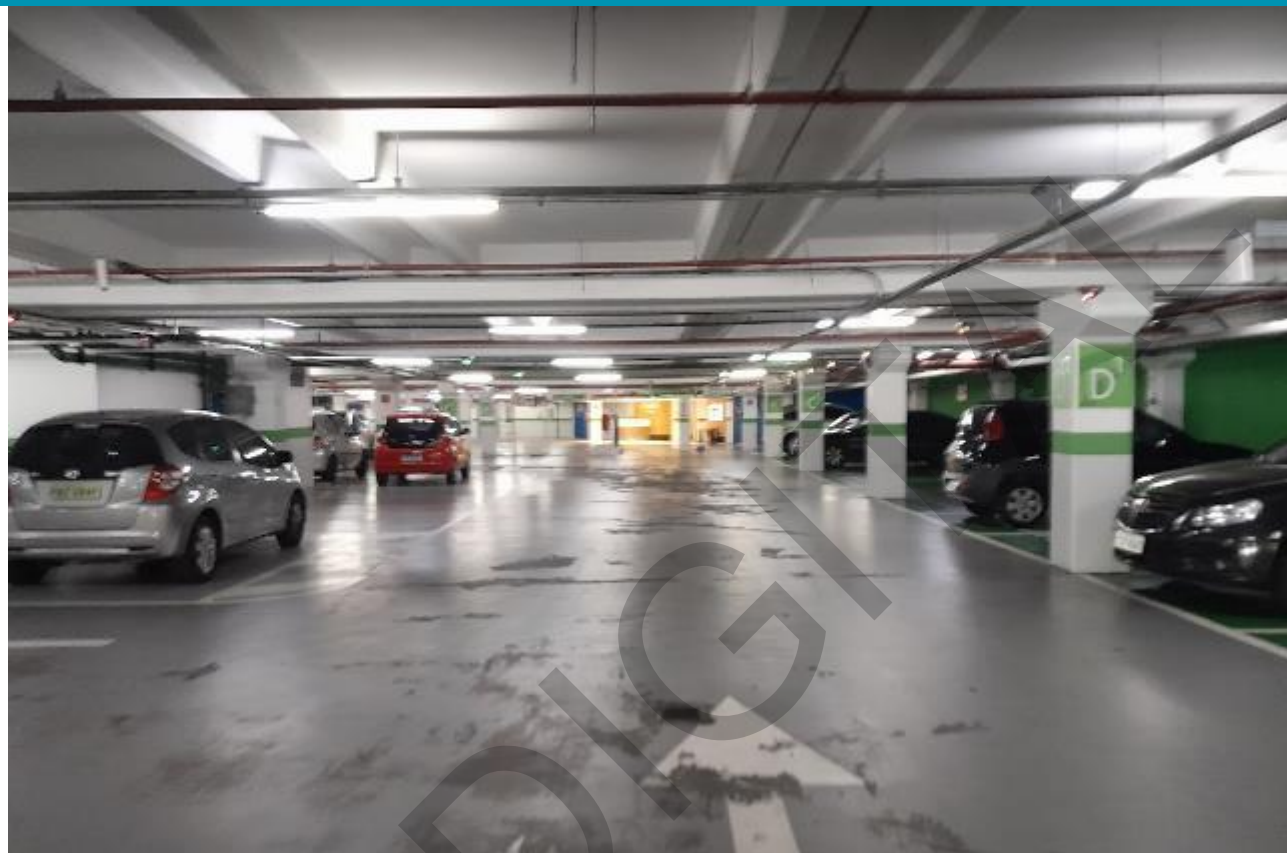
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XXII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	2
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	14
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	16
REGIÃO SUDESTE	27
CONCORRENTES DE MERCADO	27
NOVO ESTOQUE	25
RISCOS	25
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	27
DESCRIÇÃO DO TERRENO	27

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	30
QUADRO DE ÁREAS	31
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	31
ESTACIONAMENTO	32
ZONEAMENTO	33
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	34
AVALIAÇÃO	35
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	35
METODOLOGIA	35
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	38
SEGREGAÇÃO DO VALOR	49
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	61
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	64
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	67
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	D

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana - São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução cvm e fins patrimoniais..

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito, exceto para registro junto à CVM.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Hedge Investments.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2022;
- Data da vistoria da propriedade: 17 de outubro de 2022.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Santana Parque Shopping e está situada na Rua Conselheiro Moreira De Barros, 2780 - Santana - Sudeste - São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 2 km Colégio Salesiano Santa Teresinha
- 2 km Hospital Mandaqui
- 3.8 km Parque Estadual Alberto Lofgren
- 4.1 km Sesi Santana
- 4.4 km Parque Estadual da Cantareira
- 19.1 km Aeroporto de Congonhas

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Registro do Imóvel

- Não foram fornecidos documentos referentes ao registro do imóvel.

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 071.368.1834-6, , com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: ACAPURANA PARTICIPACOES S.A;
- Prefeitura: São Paulo;
- Ano Base do Documento: 2021

- Logradouro: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2780;
- Área de Terreno: 28.637,00 m²;
- Área Total Edificada: 74.189,00 m²;
- Valor Venal Total: R\$ 161.130.854,00; e
- Valor do IPTU: R\$ 3.056.986,20.

Outros

Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, historico de inadimplência, historico de vacância, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 de 12.396.372 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. São Paulo também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- Fraquezas: Região distante do centro urbano, entorno edificado é majoritariamente horizontal, impactando em menor adensamento e mobilidade urbana restrita de transporte coletivo;
- Economia: a economia de São Paulo está sempre em expansão. O emprego na região é diversificado e composto principalmente por comércio, indústria e serviços;
- Renda: Em São Paulo, o salário médio mensal é 4,1 salários-mínimos e possui 47,1% da população ocupada, de acordo com dados do IBGE de 2019.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário preços estáveis ou com valorização próximo da inflação.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Santana, cercado pelos bairros Chora Menino, Lauzane Paulista e Vila Basileia.

A circunvizinhança

A circunvizinhança apresenta bom adensamento do entorno, composta majoritariamente por imóveis de uso residencial e alguns comerciais, de serviços e institucionais. Consta-se também a existência de melhoramentos públicos e completa infraestrutura urbana e de serviços públicos.

Usos próximos e adjacentes

A região do entorno do imóvel objeto deste estudo é composta por uso unifamiliar (imóveis horizontais) e multifamiliar (imóveis verticais), além, é claro, de usos para fins comerciais e de serviços, os quais atendem demandas locais e alguns casos regionais.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre A rua Conselheiro Moreira de Barros, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 01 faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação

em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. O shopping está localizado na rua Conselheiro Moreira de Barros, que faz ligação com a Avenida Engenheiro Caetano Álvares e com a Rua Voluntários da Pátria, que leva até a Marginal Tietê.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 19,1 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 28,3 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 35 minutos e 42 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

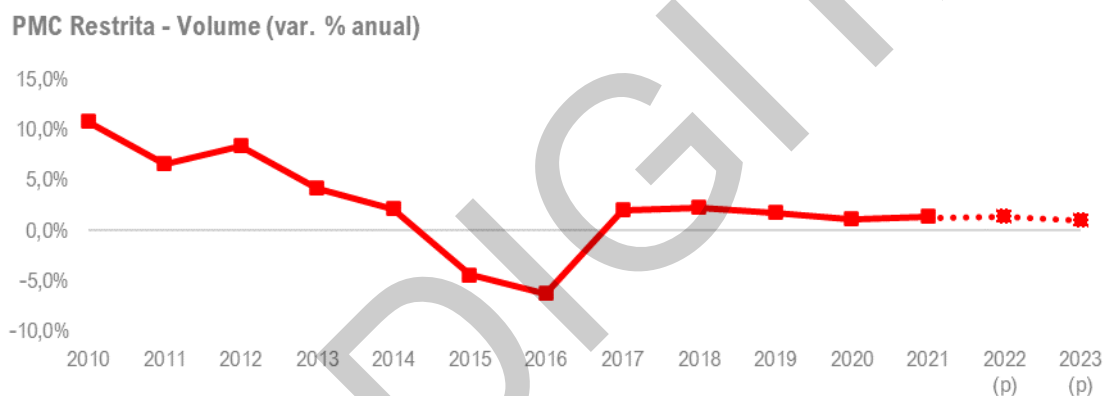
Conclusão

Conforme observado, a região possui expressivo potencial de aumentar seu adensamento, haja vista a possibilidade de conversão dos imóveis horizontais em edificações novas, verticais e multifamiliares. A infraestrutura urbana e de serviços públicos é boa, portanto, deve contribuir com o desenvolvimento da região. A distância de estações de metrô e trem, podem influenciar na liquidez dos imóveis, uma vez que são uma das modalidades de transporte mais demandadas.

Mercado

Cenário Econômico

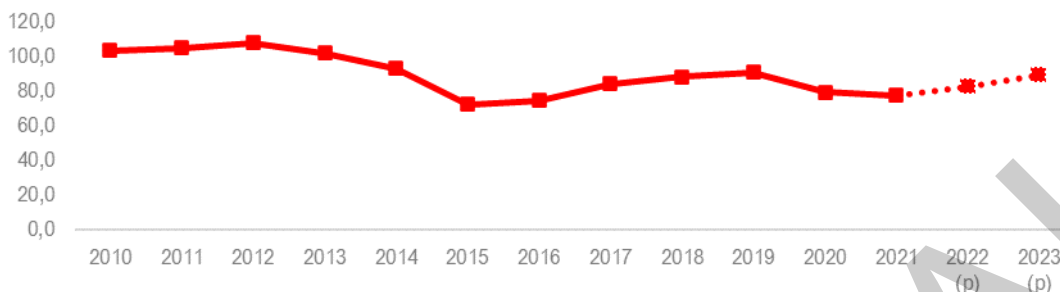
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (2,5%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (1,7%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,2%), Tecidos, vestuário e calçados (0,7%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,6%). As duas atividades que performaram no campo negativo foram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,0%) e Móveis e Eletrodomésticos (-0,1%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,8% no ano e recuo de 0,7% em 12 meses.



Fonte: LCA Consultores

O desempenho do setor no período foi influenciado, na margem, pelo cenário de queda dos preços de combustíveis, que gerou crescimento no volume de vendas da atividade, e pelo grupo de Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo que avançou pelo segundo mês consecutivo. Atualmente, o varejo se encontra em patamar 2,8% superior ao pré pandemia, porém o cenário segue desafiador para o setor no médio e longo prazo.

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 0,4 pontos, após quatro resultados consecutivos no campo positivo. No período, a confiança dos consumidores de maior renda caiu, ao passo que a das famílias de menor poder aquisitivo avançou. A melhora na confiança dessas famílias é, em parte, efeito das políticas de transferência de renda do governo, que incentivam o consumo, e impactam positivamente na percepção desses consumidores acerca do atual momento, influenciando, também, suas perspectivas futuras.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)


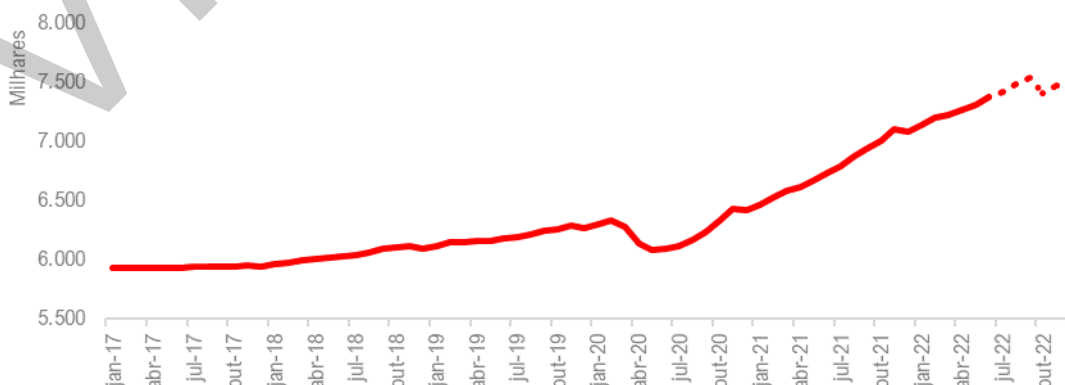
Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do terceiro trimestre foi de 8,7%. Registrou-se queda de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior de abril a junho de 2022, em que a taxa foi de 9,3%. O resultado exhibe recuo de 29,7% no número de desempregados - 9,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período do ano passado, e avanço de 6,8% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,3 milhões de pessoas. A recuperação do mercado de trabalho está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para os grupos de outros serviços e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana. A taxa de informalidade atingiu 39,4% da população ocupada no período, recuando 0,6 p.p na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 39,1 milhões de pessoas. Embora esteja prevista tendência de queda da taxa de desemprego até o final do ano, o mercado de trabalho apresenta fragilidades em relação à renda, subutilização e taxa de participação. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 278.085 em setembro.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

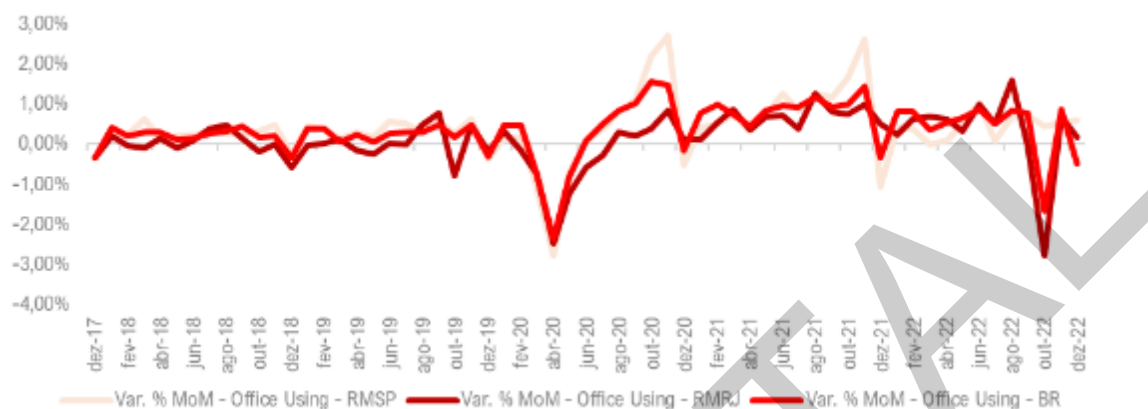
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%, respectivamente.

Office Using - Brasil


Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using

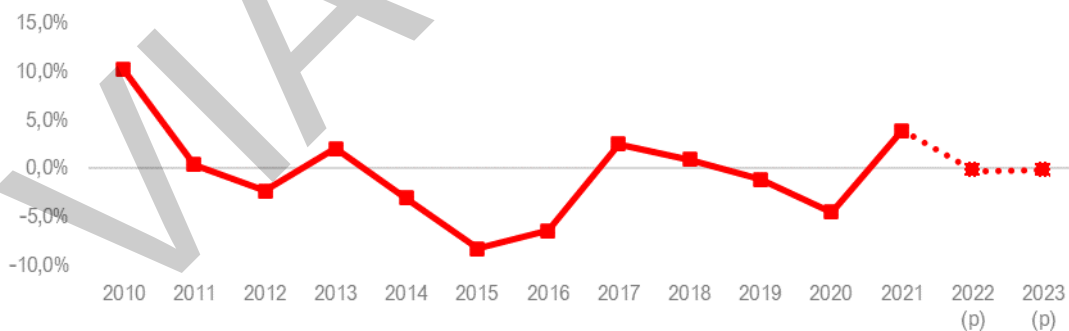


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro registraram queda de 0,7% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. O resultado é o segundo consecutivo no campo negativo.

Em comparação com setembro de 2021 o setor cresceu 0,4%. Como destaques negativos no resultado temos: produtos de madeira (-8,8%), metalurgia (-7,6%), bebidas (-4,6%), produtos alimentícios (-2,9%) e coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%). Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 3,8 pontos. Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas relacionadas as demandas interna e externa, pela perspectiva de desaceleração global, e de redução de investimentos para os próximos meses. Além disso, problemas na cadeia de suprimentos e o aumento no nível de estoque seguem pressionando alguns segmentos da indústria.

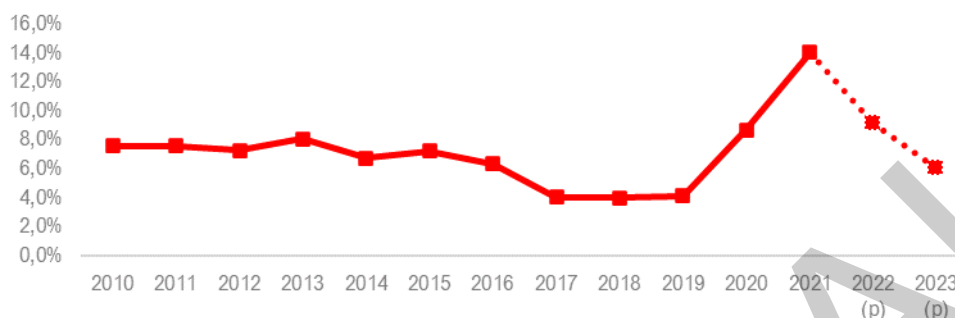
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)



Fonte: LCA Consultores

Com relação a Construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,04% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,96% no ano e de 10,06% em 12 meses. O setor segue aquecido, e apresentando expressivo crescimento, ainda sob efeito do ciclo de negócios iniciado em 2019 e que se prolongou até meados de 2021. Nesse sentido, o mercado imobiliário destaca-se como o principal impulsionador do setor. Em outubro, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,8 pontos no mês, mantendo-se em nível acima da neutralidade.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)



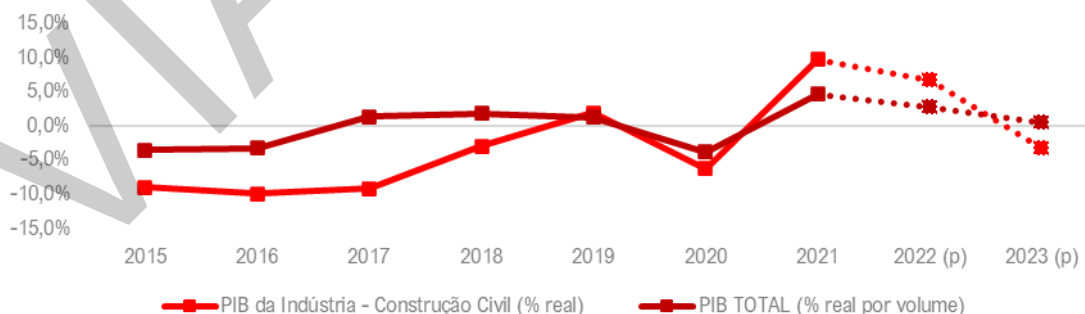
Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 1,13% em setembro frente a agosto, fechando o terceiro trimestre com alta de 1,36%. No ano, o índice acumula alta de 2,93% e em 12 meses de 2,34%. Apesar do resultado abaixo das estimativas do mercado, as expectativas acerca da atividade econômica para 2022 seguem positivas.

No segundo trimestre de 2022, o PIB cresceu 1,2%, na série com ajuste sazonal. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o PIB avançou 3,2% e 2,6% no acumulado dos últimos quatro trimestres. Vale relembrar que sob a ótica da produção, os setores da Indústria, Serviços e Agropecuária apresentaram variações positivas, de 2,2%, 1,3% e 0,5%, respectivamente. Enquanto sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo recuou 0,9%, o Consumo das famílias cresceu 2,6%, os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) avançaram 4,8%, as Exportações de Bens e Serviços recuaram 2,5% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 7,6%.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



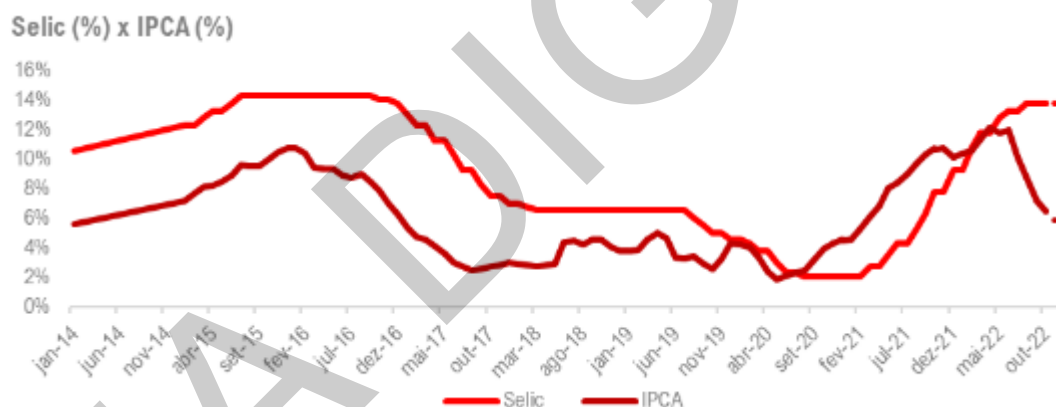
Fonte: LCA Consultores

Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário que se estende

em alguns países desenvolvidos. No ambiente doméstico, a persistência da inflação elevada e as perspectivas futuras para o quadro fiscal do país permanecem como fatores de risco. Por fim, o Comitê espera que o ritmo da atividade econômica desacelere ainda mais nos próximos trimestres, quando os efeitos restritivos da política monetária devem se acentuar.

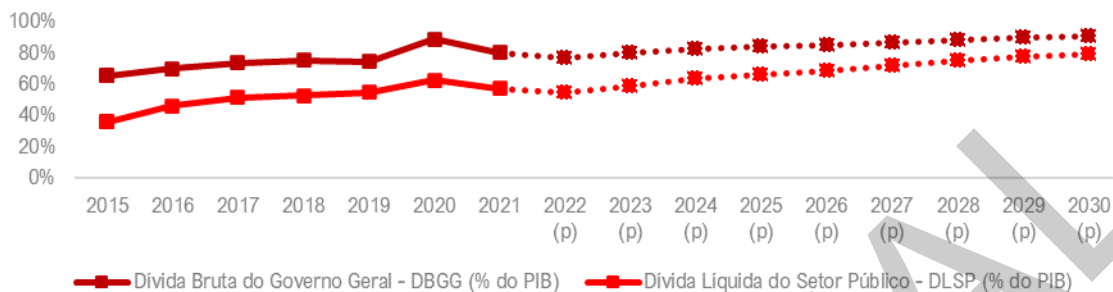
A LCA projeta taxa de 13,75% a.a. para o final de 2022 e de 12,00% a.a. para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera taxa de 13,75% a.a. em 2022 e 11,25% a.a. em 2023.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,59% em outubro, após três meses de deflação. O índice acumula alta de 4,70% no ano e de 6,47% em 12 meses. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Alimentação e bebidas, que apresentou variação de 0,72% e impacto de 0,16 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 1,16% e registrou impacto de 0,15 p.p. Em Alimentação e bebidas, a maior contribuição veio da alimentação no domicílio (0,80%), com o aumento da batata-inglesa (23,36%) e do tomate (17,63%), que juntos exerceram impacto de 0,07 p.p. no índice. Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais, o avanço foi devido à alta em higiene pessoal (2,28%) e planos de saúde (1,43%), que exerceram impactos de 0,09 p.p. e 0,05 p.p, respectivamente. Por fim, o grupo de Comunicação foi o único grupo que registrou deflação no mês, refletindo o recuo em plano de telefonia móvel (-2,05%), que sozinho registrou impacto de -0,03 p.p. no índice. A LCA projeta inflação de 5,77% para o 2022 e 5,24% para 2023.



Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2022 mostram superávit primário do setor público consolidado de R\$ 10,7 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R\$ 181,4 bilhões ou 1,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 71,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 592 bilhões (6,17% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R\$ 60,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$ 410,6 bilhões, 4,36% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) alcançou 58,3% do PIB (R\$ 5,5 trilhões), avançando de 0,1 p.p no período. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou redução de 0,4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,3 trilhões, equivalente a 77,1% do PIB.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



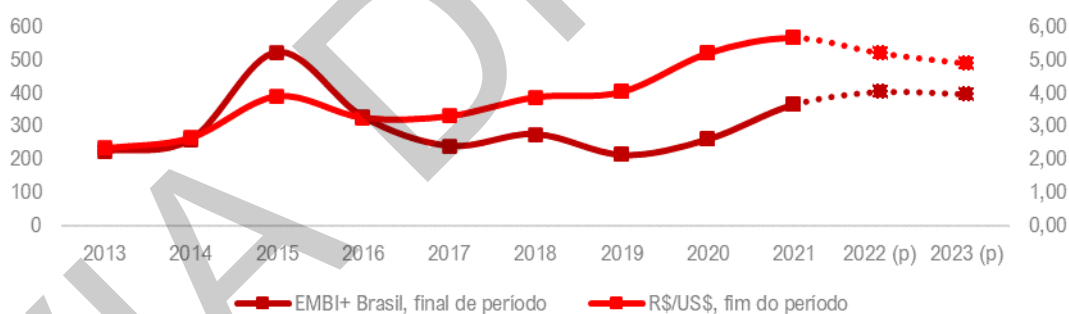
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu apresentando oscilações consideráveis, chegando a atingir R\$/US\$5,16 em meados de outubro e alcançando R\$/US\$ 5,38 ao final do mês. Diante do cenário doméstico incerto, sobretudo, no que diz respeito ao futuro da política fiscal do país, a expectativa é de que o real continue pressionado frente ao dólar no curto prazo.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2022 é de R\$ 5,20.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou outubro em 255 pontos base, e a projeção da LCA para 2022 é de 404,04 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var, %)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,72	0,50	1,52
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,29	8,82	8,68
PIMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	1,46	1,07	3,44
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,20	-0,16	1,36
Preços										
IPCA (var, %)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,81	5,21	3,64
IGP-M (var, %)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,37	3,17	4,17
IP A-M (var, %) (80%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IPC-M (var, %) (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,54	4,92	5,34
INCC-M (var, %) (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,12	6,06	4,19
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	12,00	8,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,20	4,90	4,92
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	404,04	397,25	340,71

Data base: 10/11/2022

Fonte: LCA Consultores

Mercado de Shopping Centers

Principais Transações Realizadas em shopping centers

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 5 de janeiro de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R\$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping ("Ativo"), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 .– A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R\$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8% .
- 14 de setembro de 2022 .– O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R\$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 .– Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R\$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1º semestre de 2022 foi de R\$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.

- 8 de setembro de 2022 .– Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R\$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações em outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R\$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R\$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 .– A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguará Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R\$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 .– Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R\$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 .– General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R\$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 .– A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de R\$ 400 milhões.
- 7 de março de 2022 .– Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.
- 2 de março de 2022 .– A BR Malls anunciou a venda de 30% de sua participação no Center Shopping Uberlândia, que fica na cidade de Uberlândia, em Minas Gerais. A transação foi no valor de R\$ 307 milhões, o valor representará um cap rate de 6,7%. A operação ainda está sujeita à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)
- 13 de janeiro de 2022 .– O FII HSI Malls concluiu a compra de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. I, referente a 51% do Shopping Paralela, localizado em Salvador (BA), e mais 100% da área de expansão do ativo, por R\$ 432 milhões.
- 25 de fevereiro de 2022 .– O XP Malls anunciou a aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), totalizando R\$ 151 milhões. Foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um cap rate garantido de 7,80%.
- 30 de dezembro de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) anunciou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no Rio de Janeiro, por R\$ 286,2 milhões, com um cap rate de 8,74%.
- 23 de dezembro de 2021 .– A SYN vendeu participação de 40% no Shopping Estação BH ao fundo imobiliário XP Malls, por R\$150 milhões, com cap rate de 9,25%.
- 9 de novembro de 2021 .– A Partage adquiriu um terreno na Avenida do Estado no bairro do Cambuci em São Paulo/SP por R\$ 185 milhões. O terreno contempla um projeto aprovado para um shopping center com 37 mil m² de ABL.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R\$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R\$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.

- 27 de setembro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R\$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.
- 28 de julho de 2021 .– BR Properties S.A. celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A com o objetivo de aquisição de 3 (três) Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A área bruta locável (ABL) é de 2.286 m², e será adquirida por R\$ 28.000.000,00 uma vez superadas as condições resolutivas estabelecidas no compromisso de venda e compra.
- 29 de junho de 2021 .– O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII concluiu a aquisição do Cidade Jardim Shops ("Shops") com o pagamento da última parcela, conforme acordo firmado em 14 de agosto de 2019, junto a Cidade Jardim Shops S.A.; acordando uma participação de 30% na operação do shopping por R\$ 15.000.000,00.
- 20 de abril de 2021 .– Cyrela Commercial Properties vendeu participação de 31,59% no Shopping D e 7% do Shopping Cidade São Paulo, ambos em São Paulo (SP), e 40% do Shopping Estação BH, em Belo Horizonte (MG) a fundo da XP por R\$ 265 milhões.
- 26 de março de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) aumentou sua participação no Boulevard Shopping Feira de Santana em 1,8% por R\$ 5,22 milhões, representando um cap rate anual de aquisição de 9,7% ao ano, sobre o orçamento projetado para 2021.
- 4 de março de 2021 .– A Aliansce Sonae adquiriu 21% do Shopping Leblon por R\$ 275 milhões, que resulta em um cap rate de 6,9% sobre o resultado operacional ("NOI") do shopping normalizado para 2021. Assim passando a deter 51% do shopping.
- 18 de janeiro de 2021 .– A Gafisa informou que concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou um acordo para aquisição do São Conrado Mall, ambos situados no Rio de Janeiro/RJ. O valor total da operação é de R\$ 99,3 milhões.

Mercado de Valores Imobiliários

Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia a dia dos seus projetos.

Shopping Centers – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de dezembro de 2022.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.195.124.932,97
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	1.901.341.101,16
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.029.243.347,36
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.547.656.456,45
5	FII ANCAR IC	1.536.547.692,32
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.119.952.411,71
7	FII ELDORADO	1.058.376.970,98
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	814.341.671,61
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.008.886.224,64
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	815.927.652,66
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	536.943.743,35
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	555.549.403,82
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	751.538.980,84
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	308.273.401,64
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	541.066.879,49
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	419.522.017,02
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	676.518.053,59
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	227.183.788,69
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	276.092.639,54
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	284.506.676,14
21	FII SHOPPING JARDIM SUL	220.216.959,26
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	206.893.825,43
23	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157.775.604,53
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	147.555.244,98
25	FII MAX RETAIL	135.305.467,68
26	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.463.284.073,20
27	FII FLORIPA SHOPPING	112.678.165,28
28	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	283.838.691,76
29	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	67.375.754,84

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE 01/12/2022

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

Análise de Mercado

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 551 centros de compras, empregando mais de 1.057 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,023 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2015 com faturamento de R\$151,5 bilhões de reais, representando um crescimento de 6,5% com relação a 2014, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

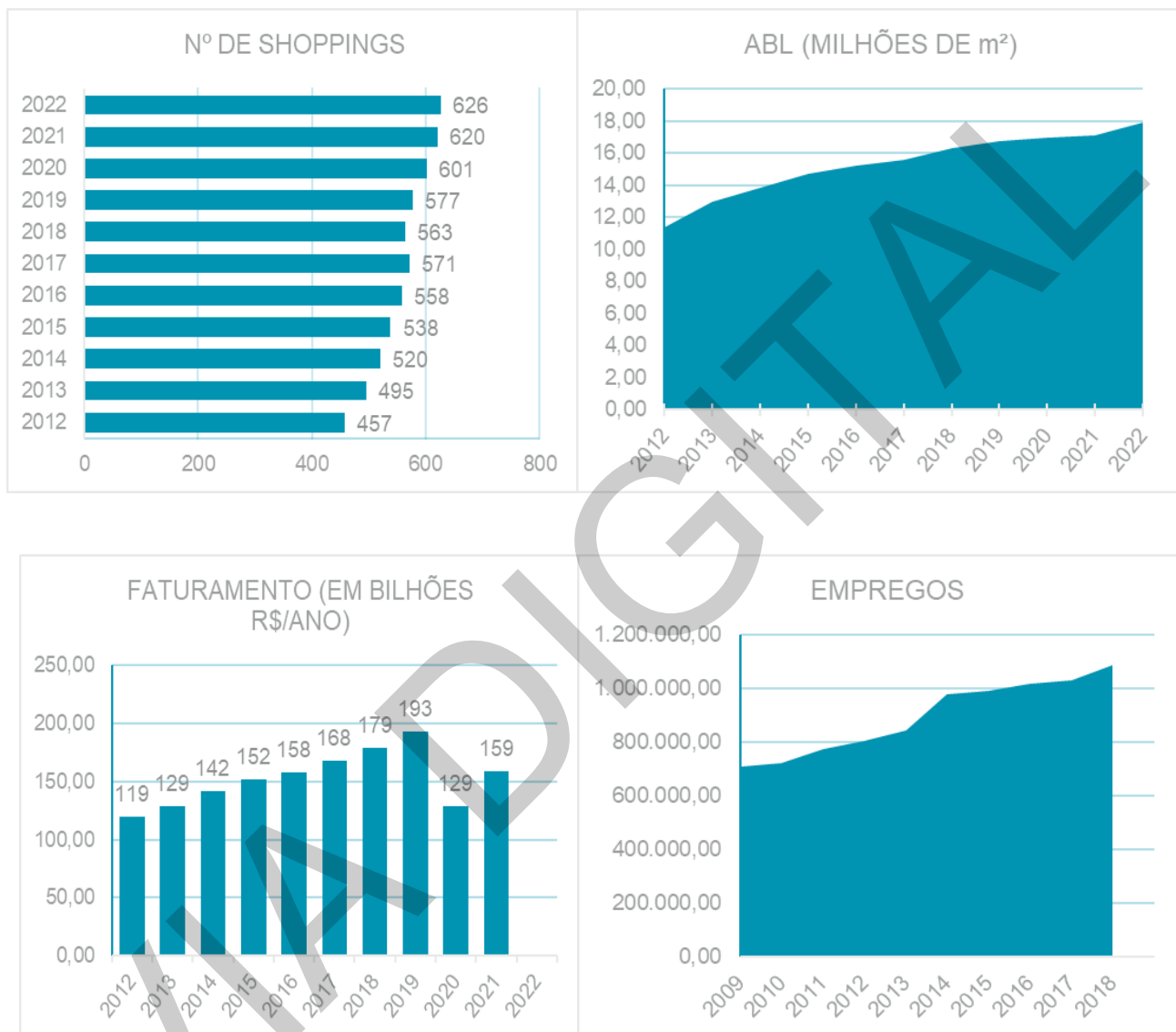
Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base outubro de 2022):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	626
A Inaugurar em 2022 ⁽¹⁾	8
Número Previsto para até o fim de 2022	634
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	17,316
Vagas para Carros	1.018.210
Total de Lojas	112.738
Âncoras (%)	4,1%
Megalojas (%)	3,1%
Satélites (%)	61,2%
Conveniência & Serviços (%)	10,4%
Alimentação (%)	17,3%
Semi-âncora (%)	2,3%
Lazer	1,6%
Vacância (%)	9,3%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1.019.878
Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	159,2
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	397
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

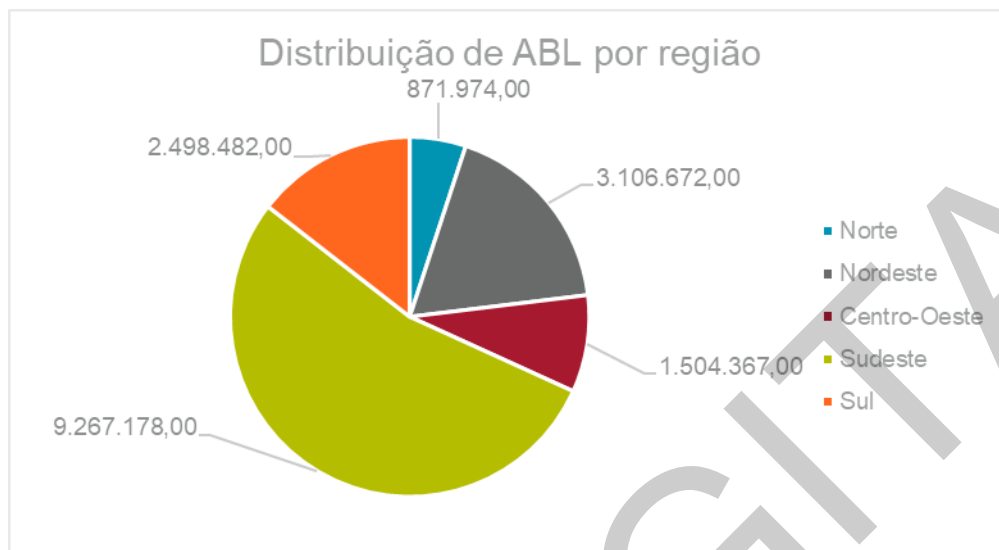
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2012 e 2022.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,73% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 320 Shoppings Centers, com 9.267.178,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

Conforme disposição do mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- O Shopping Shopping Metrô Tucuruvi está localizado na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, nº 566, Parada Inglesa - São Paulo/SP (cerca de 4,30 km do avaliando), em um terreno de 44.498,00 m² possuindo 44.498,00 m² de área bruta locável e 2188 vagas de estacionamento"
- O Shopping Shopping Center Norte está localizado na Travessa Casalbuco, nº 120, Vila Guilherme - São Paulo/SP (cerca de 4,40 km do avaliando), em um terreno de 164.788,00 m² possuindo 164.788,00 m² de área bruta locável e 7000 vagas de estacionamento"

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2022 foram inaugurados 6 shopping centers e existem atualmente 8 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2022				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Pato Branco Shopping	Pato Branco	PR	21.000,00	abril-22
Shopping da Vila	Delmiro Gouveia	AL	13.587,00	maio-22
Shopping Cidade das Artes	Embu das Artes	SP	7.880,00	abril-22
Trimaís Places	São Paulo	SP	25.500,00	julho-22
Pirâmide Shopping	João Pessoa	PB	8.171,00	novembro-22
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	6	TOTAL ABL	89.138,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Pontal Shopping Porto Alegre	Porto Alegre	RS	28.127,00	dezembro-22
Boulevard Center Muriaé	Muriaé	MG	8.000,00	dezembro-22
City Center Outlet Premium	Campo Largo	PR	32.800,00	dezembro-22
Recanto Shopping	Brasília	DF	8.000,00	dezembro-22
Taquara Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	20.100,00	dezembro-22
Paranoá Shopping	Brasília	DF	7.000,00	2º Semestre 2022
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	9.730,00	2º Semestre 2022
Shopping ArcoVerde	ArcoVerde	PE	6.100,00	2º Semestre 2022
	TOTAL	8	119.857,00	

Riscos

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado específico.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de São Paulo, inaugurado em 2012.

O empreendimento possui área total construída de 69.267,00 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Lojas Americanas, Lojas Vagas, C&A, Renner e Riachuelo. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 26.565,45 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 30.140,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rua Conselheiro Moreira de Barros;
 - Rua Prof. Dorival Dias Minhoto;
 - Rua Dr. Francisco Ranieri.
- Acesso: A rua Conselheiro Moreira de Barros, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 01 faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. O shopping está localizado na rua Conselheiro Moreira de Barros, que faz ligação com a Avenida Engenheiro Caetano Álvares e com a Rua Voluntários da Pátria, que leva até a Marginal Tietê.

O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo

- Restrições de uso do solo: não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi informada pelo cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	P1	Docas, estacionamento, área de mall, ambulatório e sanitários.
	P2	Estacionamento, área de mall e sanitários.
	P3	Espaço cliente, praça de alimentação, vallet, área de mall e sanitários.
	P4	Cinema, área de lazer e administração.
Estrutura	concreto armado	
Andares	4	
Fachada	texturização e estrutura metálica e alvenaria	
Esquadrias	alumínio	
Vidros	temperado	
Circulação Vertical	Elevadores sociais, elevador de serviço, escadas rolantes e escadas fixas	
Ar condicionado	Central, com chillers Carrier Evergreen 1.200TR's total	
Instalações elétricas:	Gerador de emergência Stemac, transformadores e subestação	
Iluminação	LED e natural	
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, geradores de emergência, extintores e alarme sonoro	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Cerâmico	Porcelanato	Cerâmico
Parede	Massa e pintura	Massa e pintura	Massa e pintura
Forro	drywall, massa e pintura	drywall, massa e pintura	drywall, massa e pintura
Pé direito	3 m.	3 m.	3 m.

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas a Área Bruta Locável, fornecidas por cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	30.140,00
Área Construída	69.267,00
Área Bruta Locável	26.565,45

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

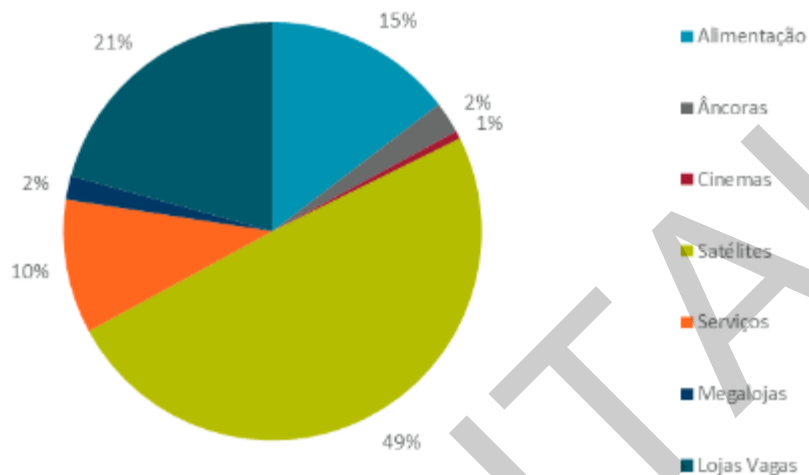
A ABL do Santana Parque Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	2.176,51	124,85
Âncoras	6.264,78	1.582,44
Cinemas	4.564,26	0,00
Satélites	5.982,62	1.313,65
Serviços	2.718,16	304,58
Megalojas	1.533,60	0,00
TOTAL	23.239,93	3.325,52

Fonte: Santana Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

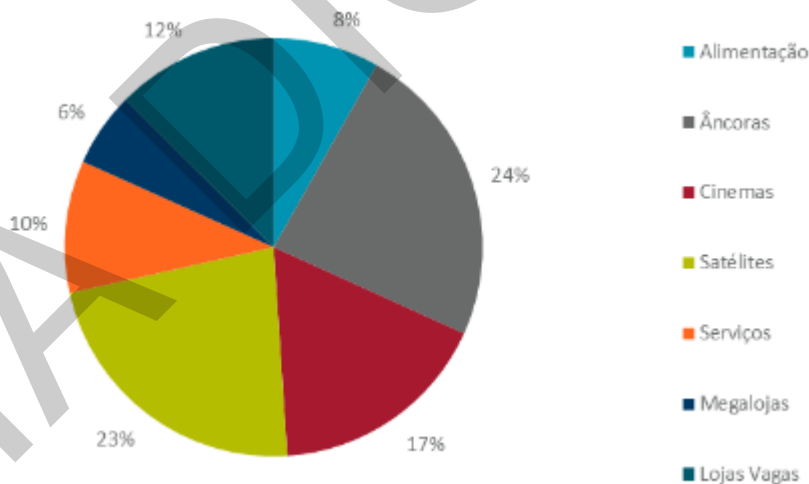
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Santana Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



SANTANA PARQUE SHOPPING; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

Estacionamento

O estacionamento do Santana Parque Shopping conta com 1200 vagas no total.

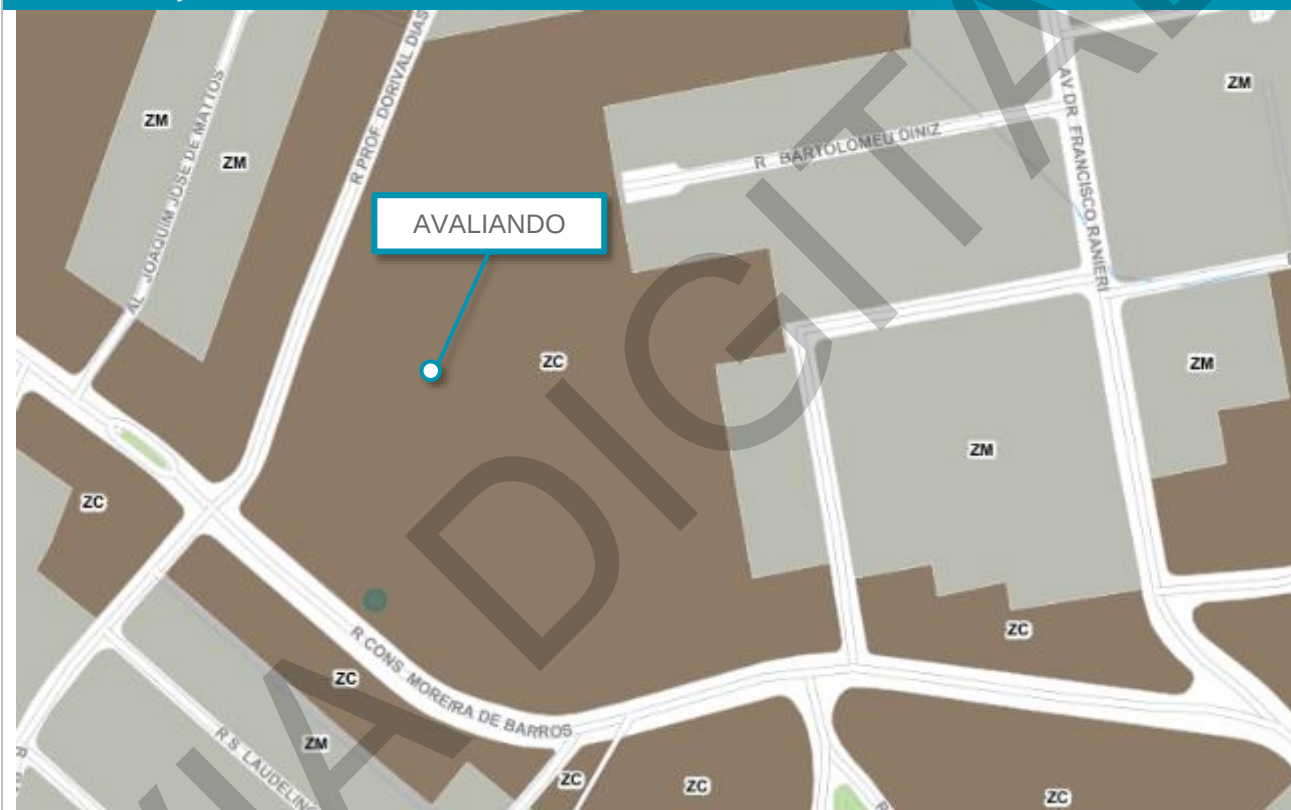
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei nº Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona de Centralidade.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

Restrições quanto à ZC - ZONA DE CENTRALIDADE

ZONEAMENTO		
Município que rege a lei de zoneamento:	São Paulo	
Lei atual:	16.402 de 22 de março de 2016	
Zoneamento:	ZC - Zona de Centralidade	
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de São Paulo	
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		0 CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Pré-existente, não correto
Taxa de Ocupação (%):	70%	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de São Paulo

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em pré-existente, uso em não conformidade com a legislação.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- plícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do plícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Premissas Básicas

Na avaliação do Santana Parque Shopping, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

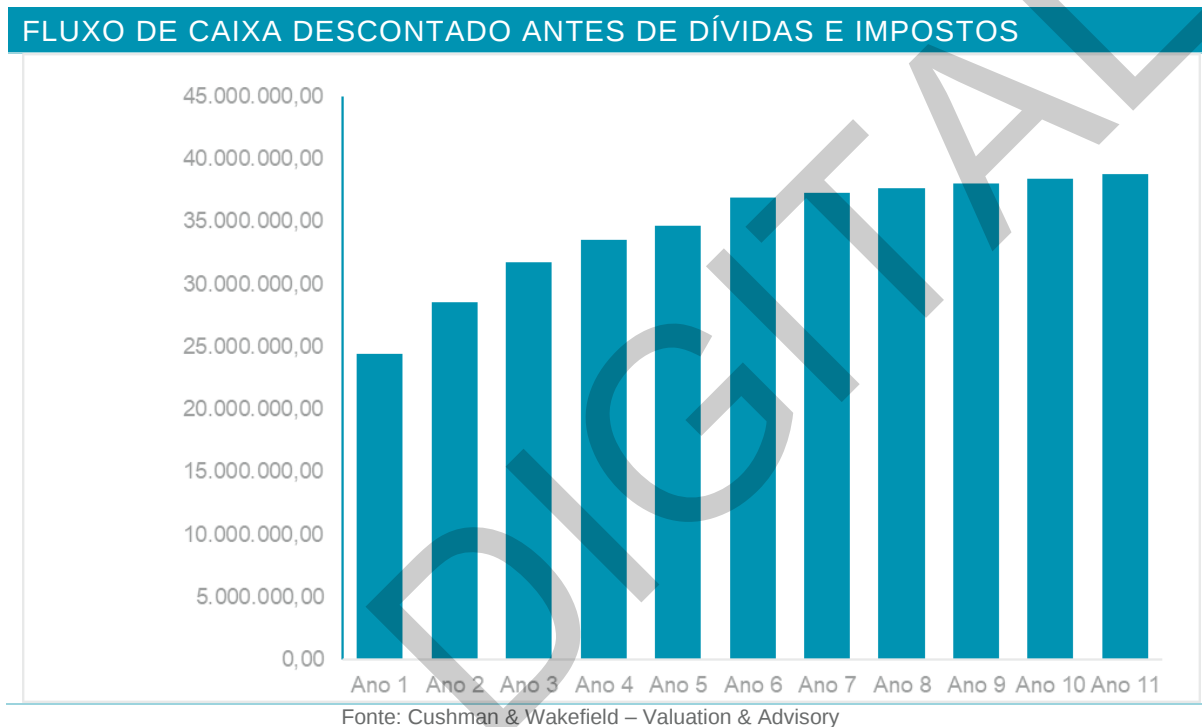
- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução cvm e fins patrimoniais, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;

- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo á 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de janeiro de 2023;**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Santana Parque Shopping;**

Cenário Adotado

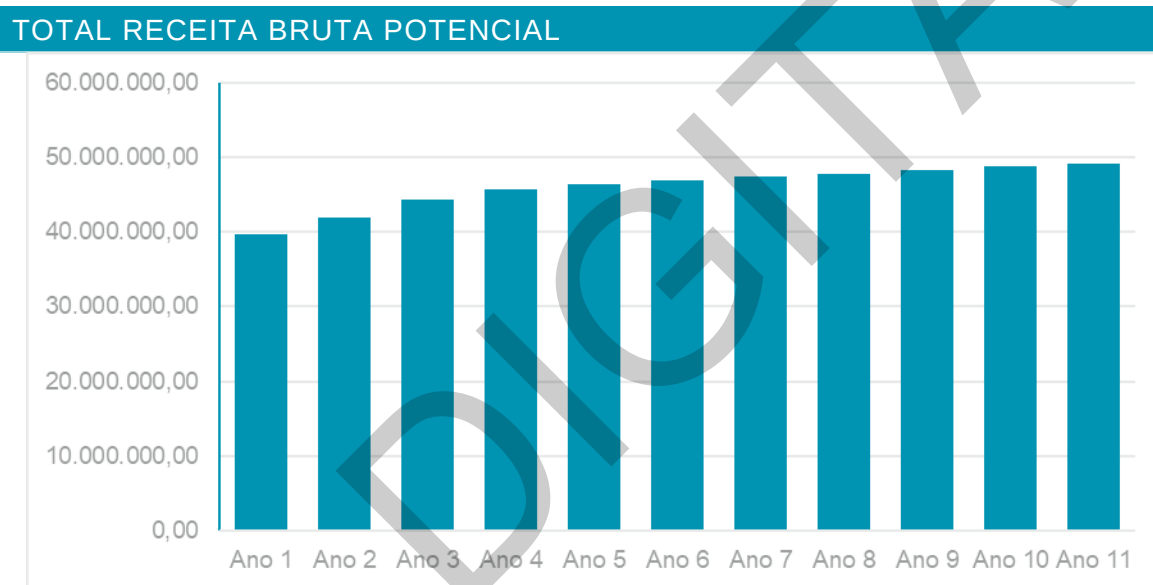
Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 01 de janeiro de 2023, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



Total Receita Bruta Potencial

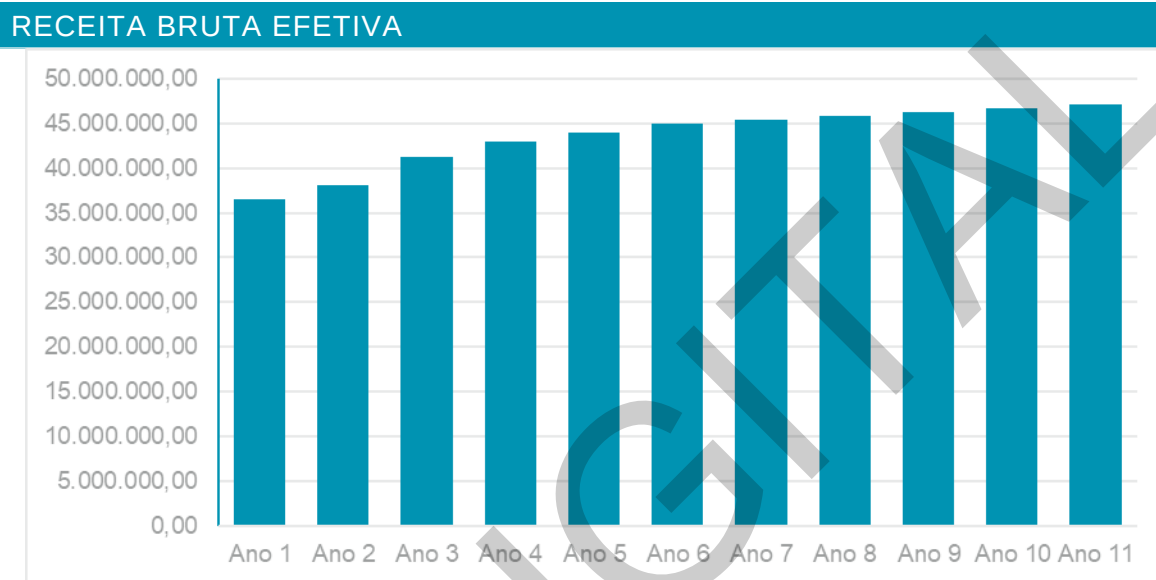
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Receita de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 39.763.898,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 36.582.086,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

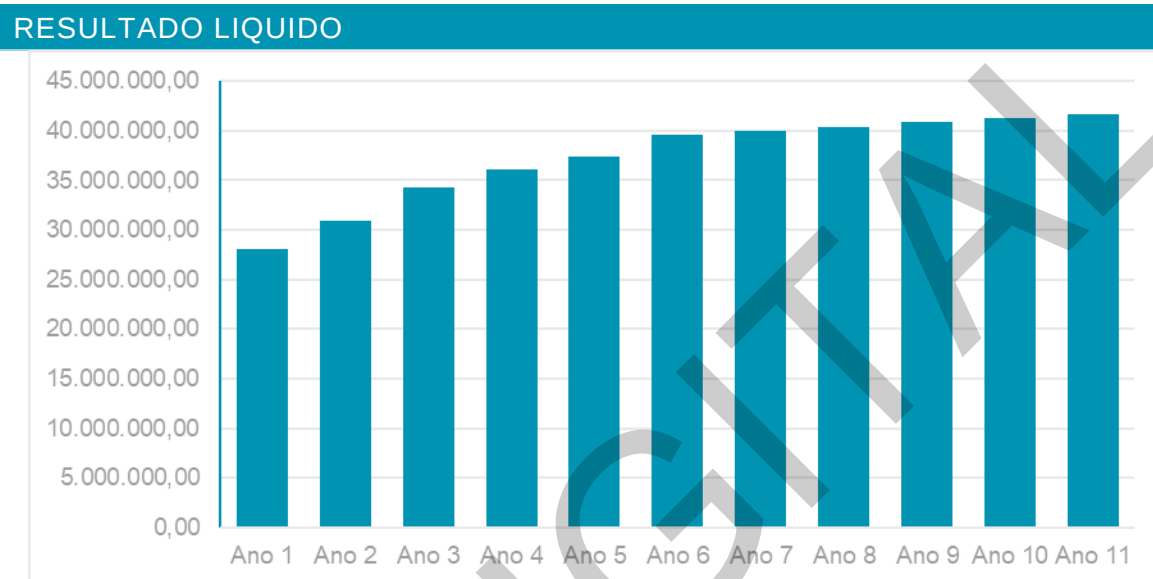
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Custos Condominiais, Taxa de Administração (Despesa), FPP - Fundo de Promoção, Comissões Sobre Locações, Despesa Estacionamento e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 8.469.867,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

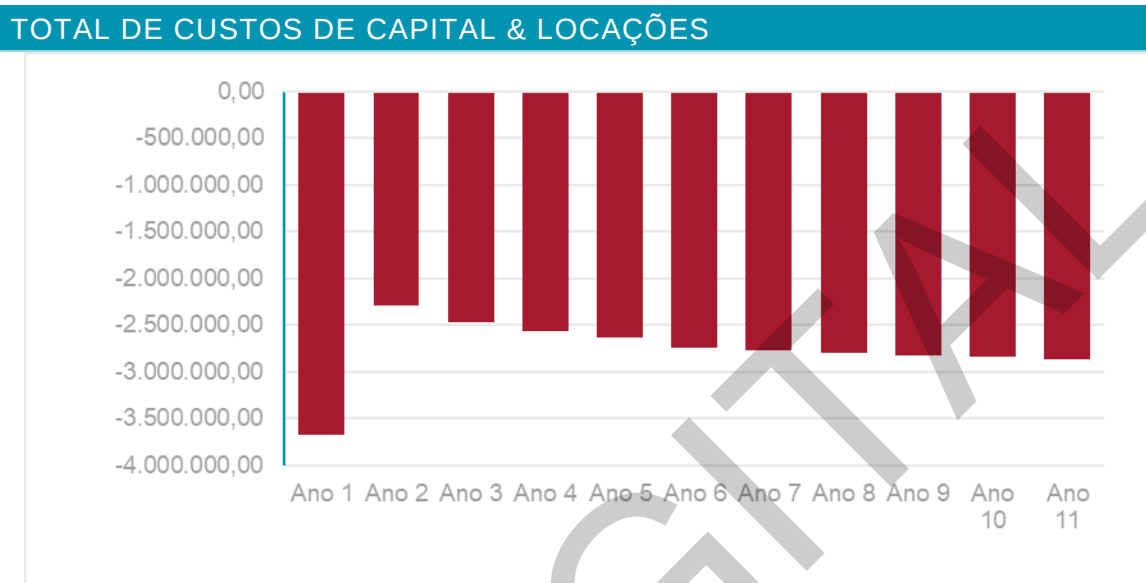
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 28.112.219,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: CAPEX e FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 3.671.047,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisor

Inflação

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

Expansão

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,13%	6,13%
Spread Risco Empreendimento	3,87%	2,62%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 29/12/2022

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO				
		7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%
TAXA DE DESCONTO	9,00%	442.099.663	428.695.672	416.823.565	406.234.929	396.732.308
	9,50%	427.517.245	414.712.883	403.371.878	393.256.926	384.179.406
	10,00%	413.574.189	401.340.082	390.504.159	380.839.687	372.166.443
	10,50%	400.238.408	388.546.744	378.191.270	368.955.306	360.666.621
	11,00%	387.479.594	376.304.032	366.405.679	357.577.417	349.654.618

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Santana Parque Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$349.654.618,00 e R\$442.099.663,00.

Segregação do valor

O valor definido através do Método Evolutivo será utilizado para a segregação de terreno e benfeitorias do imóvel. Os percentuais correspondentes ao valor de terreno e benfeitorias definida no Método Evolutivo, será reproduzido na segregação do valor econômico de mercado do imóvel.

Havendo diferença entre o valor definido através do método evolutivo e o valor econômico de mercado, pode-se determinar se a construção no terreno do imóvel avaliando será ou não, definida como um dos melhores usos entre os prováveis.

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de esquina: Fator que leva em consideração a posição do imóvel na quadra, sendo considerado um ajuste de 10% se o imóvel estiver ou não na esquina e 5% se possuir duas frentes.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO	TIPO DE BOMBLE	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE ALUG (m²)	ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO (m²)	TEST/DA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	INFORMANTE	TELEFONE
Serena Parque Shopping Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo/SP	Shopping Center	30.140,00	0,00	30.140,00	392,00	60.267,00	80,00 Shopping Center	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1 Rua, Conselheiro Moreira de Barros, 1821, Sorocaba, São Paulo / SP	Casa	580,00	0,00	580,00	15,00	0,00	70,00 12,4 Casa Simples/MÉDIA	1.405.209,53	2.529,45	2.529,45	LOPES POSITANO	(11) 3585-8000/(11) 95850-6111
2 Avenida, Imirim, 2551, Imirim, São Paulo / SP	Terreno	2.112,00	0,00	2.112,00	15,00	0,00	70,00 12,4 Casa Simples/MÉDIA	5.105.347,44	2.417,78	2.417,78	J&I Consultoria e Negócios	(11) 93709-1271
3 Rua, Arthur, 422, Imirim, São Paulo / SP	Terreno	1.172,00	0,00	1.172,00	37,74	0,00	80,00 Shopping Center	2.392.000,00	2.035,12	2.035,12	Francisco Correa	(11) 58416-1246
4 Rua, Zilda, s/n, Casa Verde, São Paulo / SP	Terreno	2.200,00	0,00	2.200,00	54,00	0,00	80,00 Shopping Center	4.600.000,00	2.090,91	2.090,91	J&I Consultoria e Negócios	(11) 93709-1271
5 Avenida, Imirim, 2498, Imirim, São Paulo / SP	Terreno	4.300,00	0,00	4.300,00	75,00	0,00	80,00 12,2 Casa Simples/MÉDIA	11.800.000,00	2.827,87	2.827,87	ESCOELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA	(11) 2475-1887/(11) 95228-0030
6 Rua, Conselheiro Moreira de Barros, 270, Sorocaba, São Paulo / SP	Loja	285,00	0,00	285,00	12,00	0,00	80,00 22,3 Galpão Médio/MÉDIA	1.205.782,83	4.230,82	4.230,82	Leito Imóveis Zona Norte Vendas	(11) 3018-0000/(11) 97476-3056

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ESQUINA	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	0,61 Menor	0,91 Superior	1,10 Inferior	0,61	1.232,37	1.232,37
2	0,80	0,72 Menor	0,91 Superior	1,10 Inferior	0,72	1.399,48	1.399,48
3	0,80	0,67 Menor	0,91 Superior	1,10 Inferior	0,67	1.078,97	1.078,97
4	0,80	0,72 Menor	0,85 Superior	1,10 Inferior	0,67	1.127,25	1.127,25
5	0,80	0,78 Menor	0,85 Superior	1,05 Inferior	0,68	1.477,28	1.477,28
6	0,80	0,56 Menor	0,83 Superior	1,10 Inferior	0,49	1.648,30	1.648,30
Média						1.327,28	1.327,28

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

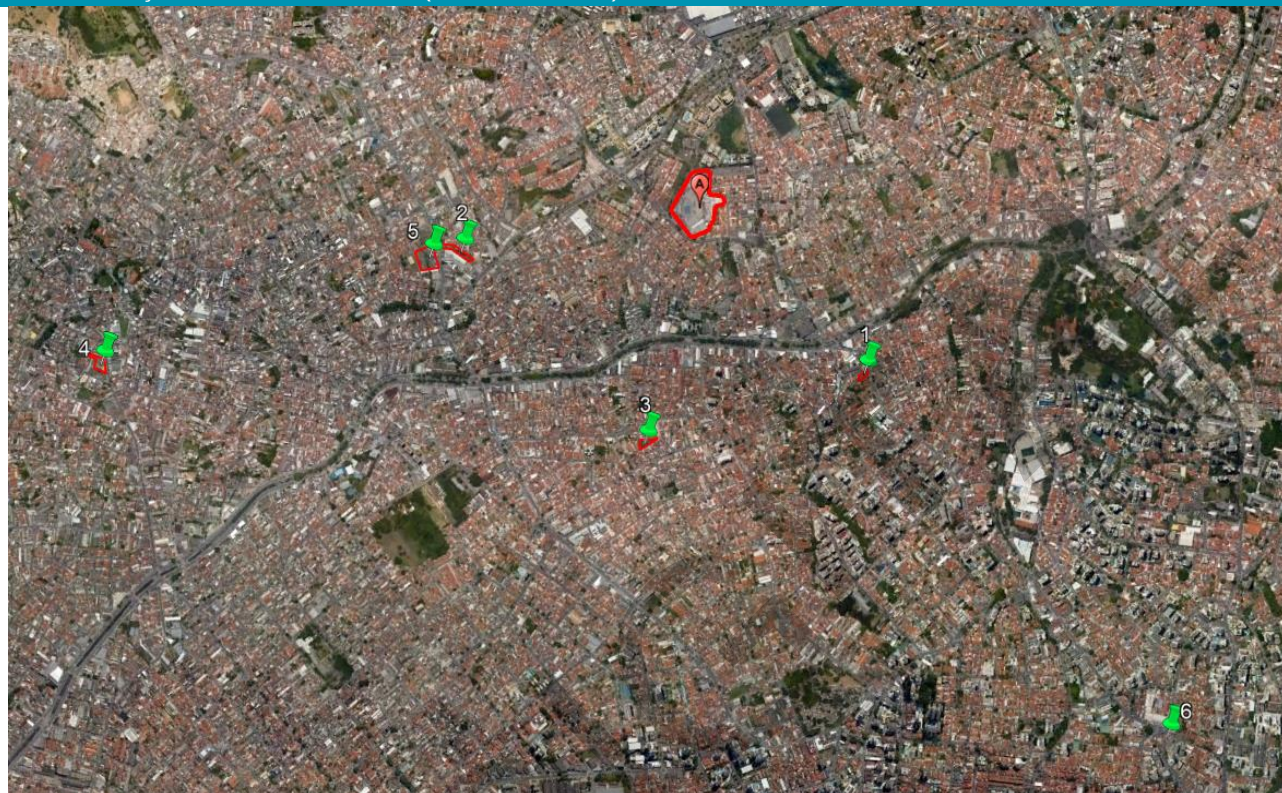
TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 2.658,62

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.725,46	Limite Superior	1.459,68
Limite Inferior (-30%)	929,09	Limite Inferior	1.194,87
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	219,75
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	1.327,28	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	1.327,28
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	40.004.099,45

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield



Amostra Nº 1 Este terreno localiza-se na Rua, Conselheiro Moreira de Barros, 1821, Santana, São Paulo / SP. Possui 560,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZC. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.509,45 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se área menor, localização superior, esquina inferior.



Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Avenida, Imirim, 2551, Imirim, São Paulo / SP. Possui 2.112,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZM. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.417,78 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização superior, esquina inferior.



Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Rua, Arthur, 452, Imirim, São Paulo / SP. Possui 1.172,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZM. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.005,12 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização superior, esquina inferior.



Amostra N° 4

Este terreno localiza-se na Rua, Zilda, s/n, Casa Verde, São Paulo / SP. Possui 2.200,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZM. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.090,91 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se área menor, localização superior, esquina inferior.



Amostra N° 5

Este terreno localiza-se na Avenida, Imirim, 2496, Imirim, São Paulo / SP. Possui 4.300,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZM. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.697,67 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização superior, esquina inferior.



Amostra N° 6

Este terreno localiza-se no Rua, Conselheiro Moreira de Barros, 270, Santana, São Paulo / SP. Possui 285,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZC. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.230,82 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se área menor, localização superior, esquina inferior.

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 285,00 m² a 4.300,00 m² e valores unitários variando de R\$ 2.005,12/m² a R\$ 4.230,82/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	1.327,28
Área Equivalente(m ²)	30.140,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	40.004.099,45
Valor de Mercado para Venda (R\$)	40.004.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	1.327,28
Área Total(m ²)	30.140,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	40.004.099,45

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Fator de comercialização:

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e a demanda de mercado, ou seja, que um comprador e um vendedor tenham o mesmo interesse na transação.

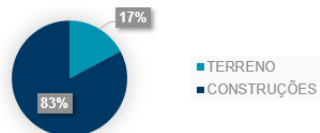
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Santana Parque Shopping Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo/SP	30.140,00	1,00	1.327,28	40.004.099,45

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
ABL	26.565,45	Shopping Center (fundo)	8.000,00	10,00	b	50,00	1,00	0,90	212.523.600,00	191.642.561,23
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	26.565,45								212.523.600,00	191.642.600,00

BENFEITORIAS

RESUMO DA O

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	232.378.797,21
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	232.379.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.747,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	7.710,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

Para determinação dos valores contábeis, considerando-se as áreas mencionadas no item (*Determinação do Valor do Terreno*) segregamos os valores de terreno e construção conforme proporcionalização a seguir:

SEGREGAÇÃO DE VALORES					
SANTANA PARQUE SHOPPING RUA CONSELHEIRO MOREIRA DE BARROS, 2780, SÃO PAULO/SP					
PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	30.140,00	1.327,28	40.004.099,45	17,22%	67.225.441,39
Área bruta locável (m²)	26.565,45	7.241,54	192.374.697,77	82,78%	323.278.717,61
TOTAL	-	-	232.378.797,21	100,00%	390.504.159,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

Santana Parque Shopping Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 390.504.200,00 (Trezentos e Noventa Milhões e Quinhentos e Quatro Mil e Duzentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 14.699,70

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Método evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedição	0	2
3	Fator comercialização	1, com os demais no mínimo grau II	-
SOMATÓRIA			4

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			19,95%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU II” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: PARECER TÉCNICO

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: PARECER TÉCNICO

Premissas e “DISCLAIMERS”

“” diz respeito a este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no , e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste ;
- O lucro bruto potencial previsto no laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e s ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação.

Janaina Rocha
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

**Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral****Cadastro do Imóvel: 071.368.0053-6**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos de Descomplica SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	10.471,20
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	10.157,07
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	1.047,12

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

R CONS MOREIRA DE BARROS
02780
LAUZANE PAULISTA SAO PAULO
02430-001

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.680.053.622.000.000.093.2					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar



Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 071.368.0087-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	1.230,90
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	1.193,98
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	123,09

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

R BARTOLOMEU DINIZ
00138
VL SAVOY
02435-080

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.680.087.022.000.000.092.2		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar



Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 071.368.0102-8

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	139,94
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	135,75
Número de Parcelas	2
Valor do IPTU por parcela (R\$)	69,97

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

R CONS MOREIRA DE BARROS
02780
LAUZANE PAULISTA SAO PAULO
02430-001

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.680.102.822.000.000.096.2		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar

**Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral****Cadastro do Imóvel: 071.368.0103-6**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	10
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	10/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	28/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	02/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2022 a 09/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	2.549,80
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	2.473,31
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	254,98

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

AV DR FRANCISCO RANIERI
00241
VL SAVOY
02435-060

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.680.103.622.000.000.097.2					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar

**Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral****Cadastro do Imóvel: 071.368.0419-1**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	10
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	10/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	28/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	02/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2022 a 09/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	52.650,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	51.070,50
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	5.265,00

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

R CONS MOREIRA DE BARROS
02780
LAUZANE PAULISTA SAO PAULO
02430-001

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.680.419.122.000.000.092.2					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar

**Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral****Cadastro do Imóvel: 071.368.1834-6**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	3.362.684,80
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	3.261.804,26
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	336.268,48

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

R CONS MOREIRA DE BARROS
02780
SANTANA
02430-001

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.713.681.834.622.000.000.096.2					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do : Fim a que se destina o , motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do : o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Ano com fim em:	dez-2022	dez-2023	dez-2024	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032
Total Receita Bruta Potencial	39.763.898,00	41.900.925,00	44.327.431,00	45.776.106,00	46.369.250,00	46.887.094,00	47.351.401,00	47.777.504,00	48.243.052,00	48.708.837,00	49.129.672,00
Receita Bruta Efetiva	36.582.086,00	38.121.458,00	41.207.513,00	42.947.759,00	43.975.470,00	44.949.689,00	45.395.538,00	45.805.971,00	46.252.842,00	46.700.057,00	47.106.105,00
Total Despesas Operacionais	-8.469.867,00	-7.239.760,00	-6.945.300,00	-6.804.746,00	-6.641.383,00	-5.324.019,00	-5.357.078,00	-5.389.207,00	-5.422.498,00	-5.455.900,00	-5.488.206,00
Resultado Líquido	28.112.219,00	30.881.698,00	34.262.213,00	36.143.012,00	37.334.086,00	39.625.670,00	40.038.460,00	40.416.763,00	40.830.344,00	41.244.157,00	41.617.899,00
Total de Custos de Capital & Locações	-3.671.047,00	-2.297.835,00	-2.470.629,00	-2.568.457,00	-2.631.817,00	-2.750.222,00	-2.774.706,00	-2.797.485,00	-2.822.047,00	-2.846.641,00	-2.869.250,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	24.441.172,00	28.583.863,00	31.791.584,00	33.574.555,00	34.702.269,00	36.875.448,00	37.263.754,00	37.619.278,00	38.008.297,00	38.397.516,00	38.748.649,00